

Postup prodeje nemovitosti v rámci developerského projektu:

Cílem tohoto Postupu je seznámení Vás jako strany Budoucího kupujícího s postupem koupě Vámi vybrané nemovitosti z developerského projektu „Byty Sluneční stráž Mladá Boleslav“, realizovaného Prodávajícím - společností **Domy Chloumek s.r.o.**, IČ: 243 08 609.

1) Realizace první schůzky týkající se Vámi dotazované bytové jednotky

Na první schůzce Vám náš makléř představí obecně developerský projekt a podá informace o nabízených jednotkách. Schůzka může proběhnout u nás v kanceláři, pokud je jednotka již v takové stavební fázi, která umožňuje i její osobní prohlídku, je možné prohlídku realizovat přímo na nemovitosti.

2) Poskytnutí dalších podkladů o nemovitosti v případě Vašeho zájmu o další jednání

Náš makléř Vás bude kontaktovat do 5 dní od realizace první schůzky a pokud projevíte zájem o další jednání ohledně nabízených bytových jednotek, tak do konce následujícího pracovního dne Vám pak e-mailem pošle typovou Smlouvu o budoucí kupní smlouvě (dále jen “SBKS”), včetně všech příloh, kterými jsou Postup obchodního případu a Postup výběru základních standardů a řešení klientských změn.

3) Provedení výběru bytové jednotky, její předrezervace a následné uzavření Smlouvy o budoucí kupní smlouvě

V případě vašeho zájmu o některou jednotku z naší nabídky, máte následně možnost si vybranou jednotku předrezervovat. Jednotku lze předrezervovat telefonicky nebo e-mailem. Nezávazná ústní rezervace platí nejdéle deset pracovních dní, během kterých je třeba projednat přesné znění SBKS a následně SBKS také uzavřít.

Smlouva o budoucí kupní smlouvě se uzavírá vždy písemně a uzavřena je vždy až okamžikem jejího podpisu poslední smluvní stranou na téže listině. Po podpisu SBKS uhradíte rezervační kauci ve výši uvedené v této smlouvě. Po uzavření SBKS a složení rezervační kauce obdržíte přístupy do Vaší „Klientské sekce“, dostupné na webových stránkách developerského projektu – www.bytylunecnistran.cz. Prostřednictvím této Klientské sekce probíhá komunikace mezi Vámi, jako kupujícím na straně jedné a námi, zprostředkovatelem prodeje a dále prodávajícím na straně druhé. V klientské sekci je uložena veškerá již uzavřená smluvní dokumentace, návrhy dalších dokumentů před jejich podpisem, dále jsou zde informace o základních standardech developerského projektu a informace o způsobu jejich výběru a výběru případných požadovaných klientských změn.

4) Příprava nutných smluv k realizaci koupě bytové jednotky a jejich následné uzavření, řešení financování koupě jednotky

Po uzavření SBKS si začínáte řešit způsob financování koupě Vaší nové jednotky. Máte možnost projednat financování s našimi úvěrovými specialisty, kteří Vám pomohou sjednat nejlépe dosažitelné podmínky úvěru pro Vás jako konkrétního klienta. Jakmile se rozhodnete o způsobu financování kupované jednotky, připravíme Vám návrh Smlouvy o smlouvě budoucí kupní (SBKS) s podrobným platebním kalendářem. Veškeré body znění budoucí KS projednáte s naším makléřem a s právníkem, obě strany si ujasní všechny informace, které bude obsahovat KS. Poté uzavřete s Prodávajícím SBKS a do dvou měsíců od podpisu SBKS uhradíte první část kupní ceny ve výši 20% (do této částky je započítán rezervační poplatek), pokud není celá platba kupní ceny z prostředků poskytnutých Vám úvěrující bankou.

5) Provedení výběru standardů a nadstandardů z Vaší strany, uzavření dodatků týkajících se Vámi požadovaných klientských změn

Již po uzavření SBKS a složení rezervační kauce nastává fáze výběru typu základních standardů projektu, případně řešení požadovaných klientských změn z Vaší strany. Postup výběru základních standardů (ZS) a postup výběru případně Vámi požadovaných klientských změn (KZ) je detailně popsán v „Pravidlech výběru ZS a KZ“, s kterými jste byli seznámeni před podpisem SBKS. Výběr ZS a případných KZ budete realizovat prostřednictvím výše uvedené Klientské sekce. Z nich si budete moci vybrat vybavení a zařizovací předměty do Vaší nové jednotky. Budete mít možnost si vybírat typy podlahy, obkladů, dlažeb, dveří, sanitární keramiky, apod.

Nabízíme Vám samozřejmě možnost úprav Vaší budoucí jednotky nad rámec daného standardního provedení. Náš makléř s Vámi projedná Vaše případné požadavky na nadstandardní vybavení a provedení jednotky, případně možné stavební úpravy jednotky. Následně se budete věnovat výběru těchto úprav. Může se jednat o drobné individuální změny jako např. změny v rozvodech instalací inženýrských sítí, umístění vypínačů a zásuvek, těles ústředního topení atd. Veškeré tyto Vámi požadované změny je třeba vždy posoudit z technického hlediska, poté vyprojektovat a následně Vám provedeme kalkulaci ceny.

Ke každé skupině základních standardů a možných nadstandardních řešení náleží daný koncový termín možnosti dalších změn. Lhůty pro výběr typu standardů a nadstandardů z jednotlivých skupin ZS a KZ jsou dány momentální fází rozestavěnosti projektu. Do konce jednotlivých lhůt, daných pro jednotlivé skupiny ZS a KZ, můžete ještě doplňovat další KZ, nicméně nelze rušit již podepsané a schválené KZ. Pokud ve stanovených termínech, týkajících se daných fází rozestavěnosti projektů, neprovedete výběr základních standardů, bude výběr proveden investorem v rámci nabízených základních standardů.

Vámi vybrané a schválené typy základních standardů, případně schválené a naceněné Vámi požadované klientské změny budou sjednávány formou dodatku k SBKS a je účtována částkou ve výši 5.000,-Kč. Není nutné, aby jste si vybrali všechny klientské změny formou jediného dodatku. Je naopak běžné, že je sjednáno postupně více dodatků, řešících KZ.

V rámci dokončování bytové jednotky jsou realizovány tzv. „Kontrolní dny“. Během těchto daných Kontrolních dnů máte možnost navštívit Vámi vybranou jednotku, a to za doprovodu k tomuto určené osoby. Váš zájem o zúčastnění se kontrolního dnu, je třeba nahlásit dopředu

a odsouhlasit si s námi termín návštěvy. Návštěva musí splňovat veškeré požadavky na BOZP a po její realizaci je vytvořen protokol o návštěvě stavby.

Jednotlivé stavební postupy realizovaného projektu jsou dány schválenou projektovou dokumentací a jsou neměnné. Máte možnost, na základě Vámi udělené plné moci, pověřit třetí osobu, k přebírání dokončených stavebních celků, týkajících se pouze jednotlivých skupin základních standardů, případně Vámi vybraných klientských změn, tak jak je to popsáno v Pravidlech výběru ZS a KZ.

6) Uzavření Zástavní smlouvy a Kupní smlouvy k bytové jednotce mezi Vámi a Prodávajícím

Pokud budete kupní cenu k jednotce, či její část hradit prostřednictvím hypotečního úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření, banka Vám, a to nejdříve v momentu dokončení hrubé stavby, vyhotoví zástavní smlouvu k Vámi kupované jednotce, kterou budete bance ručit za poskytnutý úvěr. Budeme s Vámi v součinnosti s dodáním podkladů bance, nutných pro čerpání úvěru a přípravu úvěrové dokumentace a zástavních smluv. Po podpisu zástavní smlouvy podáme tuto smlouvu na katastrální úřad ke vkladu zástavního práva a následně bude úvěr čerpán dle podmínek obsažených v již uzavřené SBKS. Uhradíme za Vás i poplatek za návrh na vklad zástavního práva do Katastru nemovitostí.

Zároveň s uzavřením zástavní smlouvy k jednotce se uzavírá také kupní smlouva. Návrh kupní smlouvy obdržíte s dostatečným předstihem. Po uzavření samotné kupní smlouvy a návrhu na vklad KS podáme kupní smlouvu na Katastrální úřad za účelem provedení vkladu Vašeho vlastnického práva (převodu vlastnictví nemovitosti). Kupní smlouva bude do Katastru nemovitostí zapsána po uplynutí dvacetidenní ochranné lhůty od podání návrhu na vklad kupní smlouvy.

7) Předání bytové jednotky k Vašemu užívání

Po dokončení realizace stavby Vaší vybrané bytové jednotky, a to nejpozději do 6-ti měsíců od poslední uzavřené klientské změny (formou dodatku k uzavřené SBKS), či výběru základního standardu, dojde k její kolaudaci a přidělení čísla popisného. Tato skutečnost nastává po dokončení výstavby, a to po podání žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, které následuje po místním šetření kolaudační komisí. Následně s Vámi zahájíme předávací řízení. Toto řízení je zahájeno závěrečnou kontrolní prohlídkou za vaší účasti a zástupce investora na místě stavby.

Závěrečnou kontrolní prohlídku Vaší nové jednotky s Vámi zrealizujeme v předem domluveném termínu. Důkladně si zkontrolujete dokončenou bytovou jednotku, kvalitu realizovaných prací a zkontrolujete, zda vše je funkční, tak jak má být. Po prohlídce jednotky vyhotovíme a podepíšeme společně tzv. „Zjišťovací protokol“. Při prohlídce jednotky také zkontrolujete, zda vše vypadá a funguje, jak má. Případné drobné nedostatky uvedeme do tohoto zjišťovacího protokolu, včetně navržených termínů jejich odstranění. Zjišťovací protokol ze závěrečné kontrolní prohlídky jednotky slouží jako podklad k přípravě předávacího protokolu, který se bude podepisovat v kanceláři naší společnosti, po jeho podpisu převezmete fakticky Vaší novou dokončenou jednotku. Předávací protokol se bude uzavírat v momentu, kdy dojde k připsání celkové kupní ceny na bankovní účty, dle podmínek

**tento postup prodeje nemovitosti je nedílnou přílohou uzavírané Smlouvy o budoucí kupní smlouvě*

uvedených v již uzavřené kupní smlouvě. Bezprostředně po podpisu předávacího protokolu převezmete od jednotky klíče. Současně s tím obdržíte složku dokumentace k jednotce obsahující také záruční listy a uživatelské návody k instalovaným zařízením.

8) Vyhotovení případného soupisu reklamací z Vaší strany

Pokud případně najdete nějaké nedostatky na jednotce i po jejím předání, samozřejmě Vám je odstraníme v rámci garantované záruční lhůty. A pokud nebudete s čímkoli zcela spokojeni, můžete se vždy obrátit přímo na vedení společnosti, které zajistí nápravu.